

**PERFEKTES ZUHAUSE IM HERZEN VON TRAISMAUER!
Stilvoll renovierte 3-Zimmer-Wohnung!**



Objektnummer: 1757/216

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3133 Traismauer
Baujahr:	1995
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	74,05 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 111,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,74
Kaufpreis:	99.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.336,93 €
Betriebskosten:	220,27 €
USt.:	22,03 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Axel Pagacz

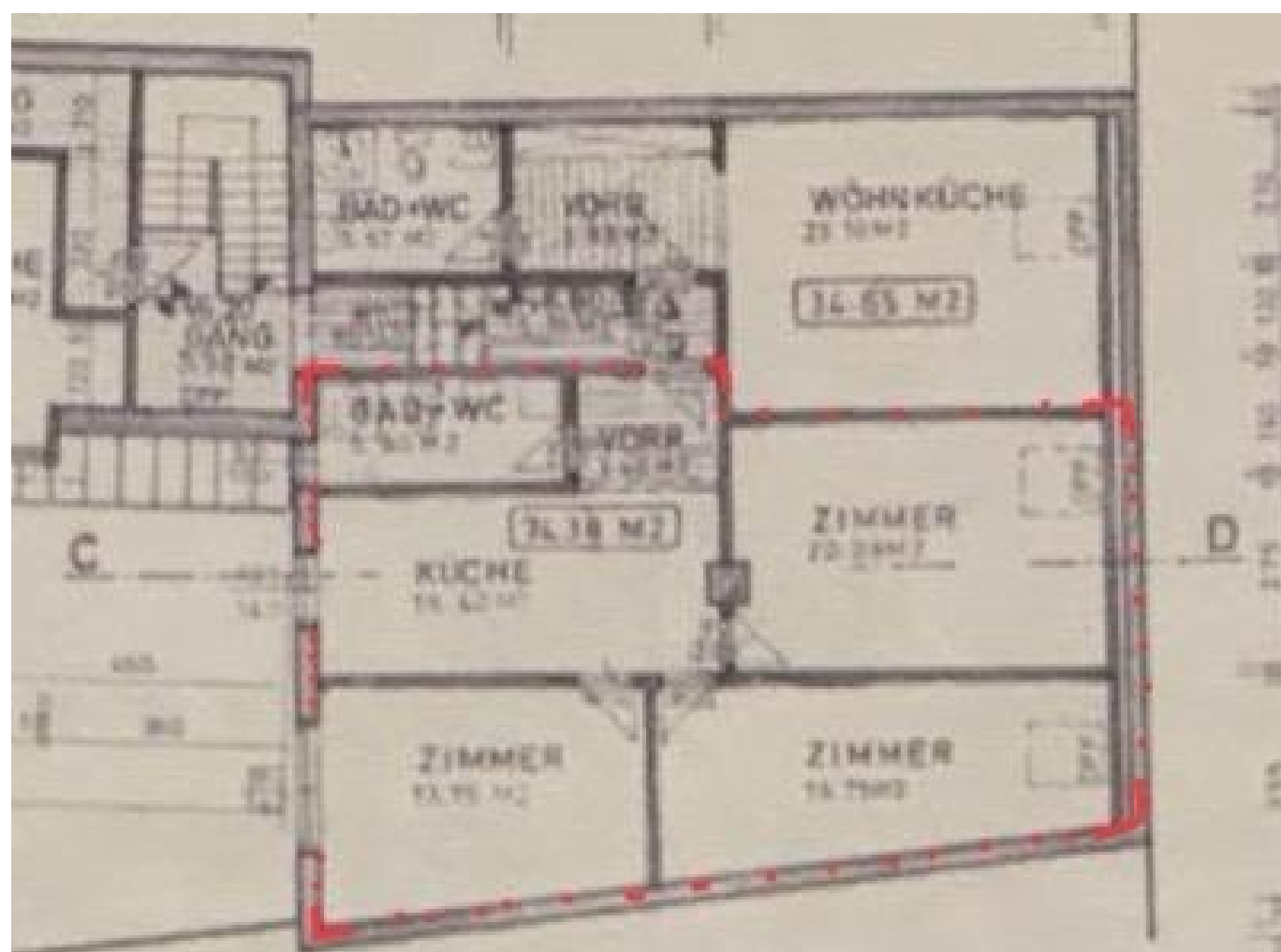
Immobilien Sablatnig
Lindengasse 1
8501 Lieboch











Immobilien.Sablatnig.

Objektbeschreibung

Diese charmante und hochwertig renovierte Etagenwohnung liegt im Zentrum der idyllischen Stadt **Traismauer** und bietet Ihnen modernes Wohnambiente auf rund **74,05 m²** – ideal für Paare, kleine Familien oder clevere Anleger!

Die Immobilie befindet sich im **2. Obergeschoss** eines historischen Gebäudes aus dem Jahr **1900**, das im **Jahr 1995 durch einen Dachgeschossausbau** erweitert wurde. Die Wohnung selbst wurde **neu und hochwertig renoviert** und überzeugt durch ihren gepflegten Zustand sowie ihren funktionalen Grundriss.

Highlights auf einen Blick

- **Wohnfläche:** 74,05 m²
- **Zimmer:** 3 (inkl. 2 Schlafzimmer)
- **Bad/WC:** 1 Badezimmer mit Fenster und Dusche
- **Küche:** Offene Wohnküche mit moderner Einbauküche
- **Böden:** Laminat und Fliesen
- **Bauweise:** Massivbau
- **Fenster:** Kunststofffenster mit Doppel-/Mehrfachverglasung
- **Heizung:** Zentralheizung mittels Gas
- **TV:** Kabel- oder Satellitenanschluss vorhanden

Bestehendes Mietverhältnis

Die Wohnung ist derzeit **vermietet** und bietet somit eine attraktive **Anlagechance mit laufenden Mieteinnahmen**.

- **Mietbeginn:** 01.06.2023
- **Befristung:** 5 Jahre
- **Mietende:** 31.05.2028

Für Anleger bedeutet das: **Sofortige Einnahmen** ab dem ersten Tag – ohne Leerstandsrisiko.

Lage & Infrastruktur

Traismauer bietet eine ausgezeichnete Lebensqualität in Kombination mit bester Infrastruktur. Die Wohnung befindet sich **direkt im Zentrum** – Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Banken, Ärzte, Gastronomiebetriebe sowie der **Bahnhof** sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Die perfekte Anbindung macht den Standort auch für Pendler attraktiv.

Fazit

Diese Immobilie vereint **Komfort, Stil und zentrale Lage** in einem historischen und dennoch modernen Wohnambiente. Ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage – dieses Angebot sollten Sie sich nicht entgehen lassen! Überzeugen Sie sich selbst von unserem tollen Angebot und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin. Für weitere Informationen steht Ihnen **Axel Pagacz** telefonisch unter [+43 \(0\)678 129 30 10](tel:+436781293010) gerne zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Klinik <500m

Apotheke <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap